

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 28 oktober 2025, in Teams.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), L. Sebregts, A. Mulder, C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken, R. Visser (uitvoerend secretarissen)

Afwezig: J. Crepon, G. Cito, E. Vlaswinkel, G. Bosch, N. Huitema, A. Poot (afdeling Stedenbouw) en B. van Santen (afdeling Erfgoed).

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- Vanwege de herfstvakantie in regio midden is het planaanbod aan grotere bouwplannen beperkt.
- Er vindt van 9.00-10.00 uur een Teamsoverleg plaats met de Subcommissie Erfgoed. Er hebben zich geen toehoorders aangemeld.
- De vergadering van **dinsdag 11 november** is live op het Stadskantoor.

Erfgoedplannen

1. CAB- rondom

GU-Z2025-0024476

Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van het CAB gebouw en dit transformeren naar o.a. commerciële hub

(zie verslagen 19/03 en 17/09 2019, 12/07 en 20/09 2022, 18/03, 24/06 16/09 en 14/10 2025)

Opdrachtgever : Cartesiusdriehoek Beheer bv.

Architect : Mecanoo Architecten

De aanvraag betreft het renoveren en transformeren van het CAB gebouw. Over de aanvraag is al eerder geadviseerd door de commissie. De commissie had toen een aantal opmerkingen. Deze zijn verwerkt in de nieuwe ingediende tekeningen. De reactie van de commissie hierop is als volgt:

Conclusie: aanhouden

1. De hoofdentree

In de huidige tekeningen wordt aangegeven dat de betonkaders van de hoofdentree tijdens het fabricageproces op kleur worden gebracht door het toevoegen van pigmenten. Dit is in overeenstemming met het vorig advies van de commissie.

De commissie kan zich vinden in het voorstel onder voorwaarde dat er van de betonkaders een monster wordt gemaakt en deze ter goedkeuring wordt voorgelegd aan afdeling erfgoed.

2. Hergebruik 5 trafodeuren voorgevel

De trafodeuren zijn in 2017 vervangen door nieuwe deuren in dezelfde uitvoering en met dezelfde detaillering. In uiterlijk zijn het dus de deuren die bij het oorspronkelijke gebouw horen, zij hebben daarom een positieve monumentwaarde.

De commissie uit de wens om de deuren ergens in het CAB-gebouw een nieuwe functie te geven. Ze stelt de voorwaarde dat de nieuwe functie van de deuren te zijner tijd worden afgestemd met afdeling erfgoed.

3a. Vergroening dak

In de huidige stukken is het groen dak verder uitgewerkt. Vanwege het gewicht op het dak is gekozen voor een mos-sedum dakbedekking. Om tot een zorgvuldige selectie van de beplanting te komen is een bezonningsstudie gemaakt. Voor delen van het dak die minder zon krijgen of volledig in de schaduw liggen wordt een sedumsoort toegepast die beter bestand is tegen beperkte lichtinval.

De commissie kan zich vinden in het voorstel maar merkt daarbij op dat ze het jammer vindt dat zo'n essentieel onderdeel van het ontwerp zodanig is uitgewerkt dat er geen garantie is dat het mos-sedum op het gehele dak zal aanslaan.

3b. Installaties op het dak

In de huidige stukken zijn de installaties ingetekend op de dak plattegrond. Uit de plattegrond is echter niet duidelijk wat de hoogte is van de installatieonderdelen en of de installaties zichtbaar zijn vanaf het maaiveld.

De commissie verzoekt de aanvraag aan te vullen met aanzichten en doorsneden waarop de installaties zijn ingetekend met zichtlijnen vanaf het maaiveld.

4. Kozijnen

De vorige keer was een groot deel van de kozijnen niet uitgewerkt. De commissie vroeg toen om een kozijnstaat, waarop alle kozijnen staan vermeld met de daarbij behorende kozijndetails. In de huidige stukken is een kozijnstaat bijgevoegd met aanvullende kozijndetails, maar deze is op verschillende onderdelen nog niet compleet. Met name de nieuwe puien op maaiveldniveau leveren nog vragen op.

- Hoe zien de daadwerkelijke aanzichten van deze puien er precies uit? Het zijn nu allemaal slanke lijnen, maar hoe wordt dit echt? Voor de commissie is het essentieel dat de nieuwe puien op maaiveld zoveel mogelijk identiek zijn, ongeacht de invulling (verschillende typen deuren, vouwpuien, draaiende delen). Aanzichten op een wat grotere schaal van al deze verschillende puien zijn voor de commissie zeer wenselijk.
- Wat is de detaillering van de kozijnstijlen en van de tussenkalven? Wat nog ontbreekt is de detaillering van kozijnstijlen in details 602-18, 602-24, 602-38. Ook ontbreekt een tekening van het tussenkalf in details 602-17 en 602-23. In detail 602-37 is het tussenkalf wel getekend. De commissie wil graag een totaalbeeld kunnen beoordelen.
- Wat is de dimensionering en detaillering van de vouwpuien? Dit is erg summier uitgewerkt.
- Hoe ziet de aansluiting van een pui met een deurkozijn eruit? (zie achtergevel).
- De commissie kan zich niet vinden in de detaillering van de enige nog in de gevel te behouden originele kanteldeur. In de nieuwe situatie wordt het onderste dichte deel van de stalen deur aan de binnenzijde dichtgezet met een standaard voorzetwand. Hierdoor ontstaat het beeld van een bovenlicht en gaat het idee van een kanteldeur vanuit het interieur geheel verloren. De detaillering dient te worden aangepast zodat ook vanuit het interieur het gevoel van de kanteldeur behouden blijft (conform het door de architect geschetste beeld in de presentatie van 24-06-2025).
- Op de stelkozijnen van de aluminium renovatieprofielen wordt een hoeklijn toegepast. Daardoor wordt tussen het kozijn en het bestaande betonkader nog een extra aluminium kader gemaakt. De commissie vindt dat het extra kader afbreuk doet aan de huidige slanke detaillering van de ramen en ontnemt deels het zicht op de neggen (detail 602-2/3/4/5/9a/10/33/34/42).
- Wat is de kozijnleverancier en welk type kozijnen worden toegepast?

De commissie verzoekt de aanvraag aan te vullen m.b.t. de nieuwe puien. De gesuggereerde uniformiteit moet blijken uit de tekeningen. Ook adviseert ze een andere oplossing te zoeken

voor het stellen van de kozijnen waardoor het hoekprofiel achterwege gelaten kan worden. Indien gewenst nodigt ze de architect om met elkaar van gedachten te wisselen.

5. Kanteldeuren

In de huidige stukken wordt de fixering van de kanteldeuren verduidelijkt en wordt aangegeven dat de bestaande mechaniek wordt behouden.

De commissie kan zich vinden in het voorstel.

6. Draadglas

Uit de huidige stukken blijkt dat het waarschijnlijk niet mogelijk is om draadglas toe te passen in de lichtstraat. De commissie geeft echter aan dat er altijd draadglas heeft gezeten. Het industriële karakter van de lichtstraat is essentieel.

De commissie kan zich niet vinden in de conclusie van de architect. Indien draadglas niet mogelijk blijkt, adviseert de commissie om een folie toe te passen met een draadglasprint, deze dient aangebracht te worden tussen de twee glasplaten van de lichtstraat. Er bestaan meerdere manieren om het industriële karakter meer te reconstrueren.

7. Nestkasten

In het aanzicht van de linker gevel (vanaf de voorzijde) bevinden zich nestkasten tegen de onderzijde van het boeiboord. De nestkasten worden op regelmatige afstand van elkaar geplaatst en volgen daarbij het ritme van de ramen in de gevel. De commissie vindt dit niet de goede plek voor nestkasten en op deze manier concurreren ze te veel met de architectuur van Van Ravesteyn.

De commissie adviseert de nestkasten op een andere plek aan of op het gebouw te plaatsen.

8. Algemeen

Het te vervangen metselwerk en voegwerk dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan afdeling Erfgoed.

Secretariaatsplannen

2. Georges Braquehof 11

GU-Z2025-0022875

Conclusie: Voldoet niet

Op basis van de excessenregeling zoals opgenomen in de welstandsnota van de gemeente Utrecht kan de commissie niet anders dan tot de conclusie komen dat hier sprake is van een exces.

De woning bevindt zich in een gebied met beleidsniveau Respect. Dat betekent dat essentiële eigenschappen van de bebouwings- en omgevingskarakteristiek gerespecteerd dienen te worden. In de gerealiseerde situatie is daarvan onvoldoende sprake. Het concept voor dit deel van de wijk is: eilandjes met daarop woningen in een bruine kleurstelling (met een natuurlijke uitstraling). Aan de andere zijde van het water (niet op het eiland) zijn er rijwoningen in een witte kleurstelling (Eschersingel).

Het betreft een alzijdige bebouwing. Ook de achterzijde is zichtbaar vanuit het openbare gebied. Er is geen sprake van een welstandsvrije achterzijde.

De gehele woning is geschilderd in een lichte kleurstelling (alle bouwlagen). De geveldelen boven de ramen zijn in een donkergrijze kleur geschilderd. Het kleurpalet voor de woning is een lichte zandkleur en antraciet.

De commissie reageert als volgt:

De kleur van de woning wijkt zodanig af van de kleur van de rest van de woningen in het bouwblok dat er sprake is van een zogenaamd 'exces'. De samenhang van het straatbeeld (bouwblok) wordt verstoord door het contrasterende kleurgebruik. De lichte zandkleur van de geschilderde gevels wijkt sterk af van de oorspronkelijke kleur van de woningen (bruin/aardetint). Met de donkere geveldelen wordt evenmin relatie aangebracht met de belendende bebouwing.

De eigenaar verwijst naar de woningen aan de Eschersingel en kleurafwijkingen bij de dakopbouwen van de nummers 6,8, en 10. De commissie merkt op dat de woningen aan de Eschersingel oorspronkelijk een lichte kleurstelling hadden die paste bij het concept (natuurlijke kleuren op de eilanden en een lichte kleur bij de randbebouwing aan de andere zijde van het water). De opbouwen waarnaar verwezen wordt zijn meer ondergeschikte onderdelen van het bouwblok. Weliswaar te licht van kleur, maar het betreft in die gevallen niet het gehele bouwvolume.

De impact is in die gevallen beperkter en er is geen sprake van een gelijke situatie. In het geval van nummer 11 is het gehele hoofdvolume in een lichte kleur geschilderd waardoor de samenhang in de rij woningen ernstig wordt verstoord. De woning vervreemdt zich te veel van het bouwblok. Het lichte bouwvolume 'knipt' de rij woningen als het ware in twee delen. Dat is vanuit welstandsoptiek op conceptueel en op architectonisch niveau ongewenst.

Er is geen sprake van een gewenste trendsetter. Architectonische samenhang in de rij woningen is voor de commissie het uitgangspunt. Ze adviseert de gehele woning te schilderen in een bruintint conform de oorspronkelijke situatie. Het is uiteraard positief dat de woning goed onderhouden wordt, maar de commissie ziet niet in waarom het schilderwerk niet in de range van bruintinten uitgevoerd had kunnen worden.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 28 oktober 2025, zijn met een preadvies van de secretaris tot stand gekomen. De pre-advisering is mede verricht op basis van de aan de verschillende beleidsniveaus verbonden criteria, zoals vastgelegd in de welstandsnota. Daarnaast wordt het plan getoetst in relatie tot de monumentale waarde. Met de vaststelling van dit verslag zijn de pre-adviezen geaccordeerd.

Rondvraag en sluiting

Aldus vastgesteld 3 november 2025

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld